PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **211/2022 AD**

MICHELLE AGIUS (KI 530076M)
GĦAN-NOM TAL-ASSENTI
EMILY GALEA (PASSAPORT AMERIKAN NRU 215846588)
SKONT PROKURA "DOKUMENT X" HAWN ANNESSA

VS

AVUKAT TAL-ISTAT U
MARY PICCIONE (KI 0826444M)

Seduta ta' nhar Il-Ħamis, tmienja u għoxrin (28) ta' Settembru 2023

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-effetti tal-Artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u tal-Att X tal-2009, meqjusa fid-dawl tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

għad-Drittijiet tal-Bniedem (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar it-tlieta (3) ta' Mejju 2022, l-attriċi **<u>Michelle Agius noe</u>** ppremettiet:

   a. *Illi r-rikorrenti Emily Galea hija proprjetarja tal-fond **403, Saint Joseph High Road, Santa Venera**, li hija akkwistat per via di successione mingħand żewġha l-mejjet Edgar Galea, li miet fit-23 ta' Diċembru 2010, skont l-aħħar testament magħmul fl-Amerika datat fis-17 ta' Frar 1986, hawn anness u mmarkat bħala "**Dokument A**";*

   b. *Illi l-wirt tal-imsemmi Edgar Galea ġie debitament dikjarat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni permezz ta' dikjarazzjoni causa mortis tat-13 ta' Lulju 2012 fl-atti tan-Nutar Elisa Falzon, kopja tiegħu hawn anness u mmarkat bħala "**Dokument B**";*

   c. *Illi l-fond ġie akkwistat minn Edgar Galea waqt iż-żwieġ permezz ta' kuntratt ta' bejgħ tal-10 ta' Jannar 1969 fl-atti tan-Nutar George Cassar hawn anness u mmarkat bħala "**Dokument C**";*

   d. *Illi b'kuntratt ta' enfitewsi temporanja tat-2 ta' Marzu 1974, fl-atti tan-Nutar George Cassar hawn anness u mmarkat bħala "**Dokument D**", ir-raġel tar-rikorrenti ossia Edgar Galea u r-rikorrenti odjerna Emily Galea, permezz ta' mandatarju speċjali, kienu kkonċedew b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal sbatax-il sena l-fond imsemmi lir-raġel mejjet tal-intimata Mary Piccione, ossia John Piccione, versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' LM100 fis-sena, pagabbli kull sitt* (sic) *xhur bil-quddiem;*

   e. *Illi l-fond in kwestjoni mhux fond dekontrollat kif jirriżulta mid-**"Dokument E"** hawn anness;*

f. *Illi din il-konċessjoni enfitewtika temporanja skadiet fl-**1 ta' Marzu 1991** u ċ-ċens annwu u temporanju ġie konvertit f'kera doppja ai termini tal-Att XXIII tal-1979 stante li l-intimata u r-raġel tagħha kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni kif għadu sal-lum;*

g. *Illi l-intimata qed tħallas il-kera irriżorja ta' **€465** fis-sena għall-fond in kwestjoni, u dan b'mod abbużiv u illegali stante illi l-Att XXIII tal-1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta' Ġunju 1979, tat protezzjoni mhux mistħoqqa lill-inkwilina Piccione minkejja l-ftehim raġġunt bejn id-direttarju u l-enfitewta;*

h. *Illi effettivament, qabel ma daħlet fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979, gialadarba l-fond kien fond dekontrollat, ma kienx soġġett għar-rekwiżizzjoni u l-lokazzjoni tal-intimata Piccione kienet tiġi terminata wara l-iskadenza tal-perjodu lokatizju;*

i. *Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti ġew spossessati mid-dritt ta' użu tal-proprjeta' tagħhom wara li skada t-terminu lokatizju, u għalhekk ġie assoġġettat għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perjodu indefinit, u għalhekk intilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilini u dawk tas-sidien;*

j. *Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġiet imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħha, mingħajr ma ġiet mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond, u l-liġijiet viġenti fil-pajjiż, qabel id-dħul in vigore tal-Att XXIII tal-1979, u infatti l-unika kumpens li ġie offrut kien li jitħallas iż-żieda fir-rata tal-inflazzjoni, pero qatt iktar mid-doppju wara l-għeluq tal-perjodu lokatizju;*

k. *Illi fil-fatt il-valur lokatizju tal-istess fond, kien ferm ogħla minn dak mogħti lilhom bl-Att XXIII tal-1979, u kull ħames snin de quo, kien ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi;*

l. *Illi hi u anke r-raġel tagħha, għalhekk ġew privati mill-proprjeta' tagħhom stante illi skont il-prinċipji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropea, il-prinċipju tal-legalita' jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-liġi domestika, għandhom ikunu suffiċjentement aċċessibbli, preċiżi u li wieħed għandu jistenna fi Stat demokratiku fl-applikazzjoni tagħhom -* ***vide Broniowski vs Poland, no. 31433/96, 147, ECHR 2004-V u Saliba vs Malta, no 4251/02,31, 8 November 2005 u Amato Gauci vs Malta, Applikazzjoni Nru 47054/06 deċiża fil-15 ta' Settembru 2009;***

m. *Illi fiċ-ċirkostanzi meta r-rikorrenti kienu fthiemu fuq lokazzjoni ta' fond dekontrollat, huma qatt ma kellhom jippretendu illi b'leġislazzjoni tal-Att XXIII tal-1979 il-Gvern ta' Malta kellu jgħaddi Liġi li jużurpalhom id-dritt tagħhom ta' liberu trasferiment ta' proprjeta' mhux skont il-ftehim raġġunt u jagħti dritt għar-renova tal-lokazzjoni lill-inkwilini mhux taħt kundizzjonijiet ġusti billi jimponilhom li jirċievu kera irriżorja mhux skont is-suq u li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond, liema liġi għalhekk ma kkreatx bilanċ tar-rekwiżit tal-prinċipju ta' proporzjonalita';*

n. *Illi prinċipju massimu li għandu jiġi segwit hu li l-individwu m'għandux jiġi assoġġettat għal leġislazzjoni li huwa ma setax jipprevedi li ġġib toqol u telf esaġerat ukoll fil-kumpens li għandu jirċievi għat-teħid effettiv tal-proprjeta' tiegħu kif ġara wkoll f'dan il-każ – vide* ***Sporrong and Lonroth vs Sweden (1982), 69-74 u Brumarescu vs Romania (GC) no 28342/95, 78, ECHR 1999-VII u Spadea and Scalabrino vs Italy, deċiża fit-28 ta' Settembru 1995, 33, Series A no 315 – B u Immobiliare Saffi vs Italy (GC) no 22774, 54, ECHR 1999-V u Broniowski – 151****;*

o. *Illi konsegwentement a tenur tal-Liġi, ġialadarba kien hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-intimati għandhom iħallsu kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon ġust lir-rikorrenti għall-ħsara minnha sofferti;*

p. *Illi għalhekk ir-rikorrenti huwa entitolat għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjeta' tiegħu minn meta huwa ma setax jieħu lura l-proprjeta' tagħha minħabba l-leġislazzjoni intavolata bl-Att XXIII tal-1979 – vide* ***Kingsley vs The United Kingdom (GC) no 35605/97, 40, ECHR 2002-IV; Runkee and White vs The United Kingdom nos 42949/98 u 53135/99, 52, deċiża fl-10 ta' Mejju 2007; Akkus vs Turkey deċiża fid-9 ta' Lulju 1997, Reports 1997-IV,35, Romanchenko vs Ukraine – No 5596/03, 22 ta' Novembru 2005, 30, unpublished; Prodan vs Moldova – No 49806/99, 73, ECHR 2004-III (extracts); Ghigo vs Malta – No 31122/05, 20 deċiża 17 ta' Lulju 2008****;*

q. *Illi barra minn hekk il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili Sede Kostituzzjonali fil-kawża* ***Rose Borg vs Avukat Ġenerali et*** *deċiża fil-25 ta' Frar 2016 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016, u* ***Brian Psaila vs Avukat Ġenerali et deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili Sede Kostituzzjonali fid-29 ta' Novembru 2018*** *iddeċidiet illi f'każ simili bħal dan meta ġiet iffirmata konċessjoni enfitewtika temporanja, is-sidien ma setgħu qatt jipprevedu l-piż eċċessiv li kienu ser ikomplu jerfgħu mat-trapass ta' kważi 40 sena. Isegwi għalhekk illi l-attur rikorrenti ma jistax jiġi kkunsidrat illi rrinunzja inkondizzjonatament b'mod indefinit u perpetwu għad-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, b'sagrifiċċju lejn l-interess ġenerali soċjali li fir-realta' tali interess m'għadux ireġi tul il-milja taż-żmien;*

r. *Illi r-rikorrenti jħossu illi fir-rigward tagħhom ġie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u konsegwentement għandu jitħallas kumpens a tenur tal-liġi (****vide Cassar vs Malta no 50570/13 deċiża mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018, u Franco Buttigieg & Others vs Malta deċiża fil-11 ta' Diċembru 2018 mill-Qorti Ewropea****), stante illi huma ġew ipprivati mingħajr ma ngħataw kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom u cioe tal-fond* **9, Carmen, Triq G. Depasquale, Ħal-Qormi** (sic) *minħabba*

d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979;

s. *Illi huwa għandu jirċievi sia danni pekunjarji kif ukoll non-pekunjarji f'ammonti sodisfaċenti għat-telf tagħhom kif ġie deċiż fil-kawża* ***Albert Cassar vs MALTA deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018, u Franco Buttigieg and Others vs MALTA deċiża fil-11 ta' Diċembru 2018****;*

t. *Illi b'sentenza oħra deċiża mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fis-27 t'Awwissu 2019 (Application No 55747/16) fl-ismijiet* ***Portanier vs Malta,*** *l-imsemmija Qorti ammoniet lill-Qorti Kostituzzjonali Maltija talli qiegħda b'mod kontinwu u sistematiku tabdika mir-responsabbilta' tagħha u tonqos milli tordna l-iżgumbrament tal-inkwilini f'każijiet simili għal dak odjern, meta fl-istess nifs issib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem;*

u. *Illi b'sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fil-kawża* ***Rikors Nru. 39/2018 FDP fl-ismijiet George Olaf Attard et vs Avukat Ġenerali et deċiża fil-21 ta' Novembru 2019****, il-Qorti ħadet id-dettam tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem u żgumbrat lill-intimata mill-fond in kwestjoni;*

v. *Illi hija għandha tirċievi d-dannu kollu soffert miż-żmien imsemmi u dan skont sentenza deċiża mill-****Qorti Kostituzzjonali Rikors Nru 161/2019/1 fl-ismijiet Sammut Carmel sive Charles vs Dimech Maria Stella et****, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021 fejn ġie deċiż illi r-rikorrenti kienu daħlu fiż-żarbun tas-suċċeduti tagħhom fit-titolu u kellhom dritt jitolbu d-danni mill-bidu tal-leżjoni sofferta;*

3. Għaldaqstant, ir-rikorrenti noe talbet lil din il-Qorti sabiex:

i. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti partikolarment l-Att X tal-2009, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Piccione għall-fond 403, Saint Joseph High Street, Santa Venera, u jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-proprjeta' tagħha;*

ii. *Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu 403, Saint Joseph High Strere*t*, Santa Venera, bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħtiha r-rimedju li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni;*

iii. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa repsonsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidu dak ta' l-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Liġi;*

iv. *Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti;*

v. *Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati;*

Bl-ispejjeż;

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar il-ħdax (11) ta' Mejju 2022, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar il-Ġimgħa, għaxra (10) ta' Ġunju 2022, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenuti, illi ngħataw għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilhom tal-istess, sabiex jirrispondu skont il-liġi;

5. B’risposta datata għoxrin (20) ta’ Mejju 2022, l-intimat **Avukat tal-Istat** eċċepixxa:

   a. *Illi permezz tar-rikors promotur, ir-rikorrenti qed tallega li bl-operazzjoni tal-Artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta’ Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u “bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti partikolarment tal-Att X tal-2009” qiegħed jingħata dritt ta’ rilokazzjoni lill-intimata Piccione b’mod li huwa impossibbli għar-rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-fond 403, Triq il-Kbira, San Ġużepp, Santa Venera, u dan bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem. Il-pretensjonijiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

   b. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti trid iġġib:*

      i. *Prova tat-titolu tal-assenti għall-fond in kwistjoni;*

      ii. *Prova tal-allegat ftehim tal-kirja, li tali kirja hija soġġetta għal kirja regolata bl-Artikolu 5 tal-Kap 148 tal-Liġijiet ta’ Malta u indikazzjoni preċiża meta l-istess kirja nħolqot;*

      iii. *Prova tal-awtentiċita’ tal-prokura li allegatament ir-rikorrenti għandha biex taġixxi għan-nom ta’ l-assenti;*

   c. *Illi billi l-ilment jirrigwarda l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, huwa ben magħruf li skond il-proviso tal-imsemmi artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta’ skond l-interess ġenerali. F’dan is-sens, huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x’inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Di piu, fejn jiġi allegat ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Prookoll, din l-*

Onorabbli Qorti m'għandhiex tieħu konjizzjoni taż-żmien qabel it-30 ta' April 1987;

d. *Illi fl-umli fehma tal-esponent ma seħħ ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll stante li sar biss kontroll tal-użu tal-proprjeta' in kwestjoni fil-parametri tal-Konvenzjoni;*

e. *Illi kif diġa' ngħad, l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament tal-ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f'każijiet fejn dawk il-miżuri jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta'. Tali diskrezzjoni m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli. F'dan il-każ, l-esponent jisħaq li hemm bażi raġonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;*

f. *Illi jsegwi wkoll li fil-każ odjern, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa l-liġijiet attakkati fil-kuntest ta' spekulazzjoni tal-proprjeta', iżda għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi f'qafas aktar wiesgħa u cioe mill-aspett ta' proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż. Di piu, il-Liġi għandha tiġi applikata f'sens wiesgħa li jqis mhux biss ir-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż iżda wkoll l-obbligu tal-Istat li jiżgura li kull persuna jkollha akkomodazzjoni xierqa, li jipproteġi nies vulnerabbli minn homelessness u jissalvagwardja d-dinjita' ta' inkwilini b'mezzi limitati;*

g. *Illi bid-dħul tal-emendi tal-Att X tal-2009, il-kera li r-rikorrenti setgħet tirċievi bdiet togħla kull tliet (3) snin b'mod proporzjonali skond id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. B'hekk l-emendi in kwistjoni ameljoraw il-posizzjoni tar-rikorrenti minn dik meta saret il-kirja;*

h. *Illi tajjeb jingħad ukoll li bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018, mill-1 ta' Awwissu 2018 'il quddiem, ir-rikorrenti ċertament ma tistax tilmenta aktar dwar il-mod ta' kif il-kirja tista' tiġi awmentata. Bl-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti setgħet titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrejja u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet simili, il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu jiġbed lejh ammont li jkun inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Jidher li r-rikorrenti pproċediet b'rikors f'dan is-sens quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera permezz tal-proċeduri fl-ismijiet* ***Michelle Agius et vs Awtorita' tad-Djar et*** *(388/2022 NB) preċiżament sabiex ikun hemm dan l-awment (ara Dok A). L-esponent ma għandu ebda tort għall-fatt li r-rikorrenti damet kważi erba' (4) snin biex tutilizza dan ir-rimedju;*

i. *Illi b'żieda ma' dan kollu, l-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta jagħti s-setgħa lir-rikorrenti titlob l-iżgumbrament tal-inkwilina f'każ li jintwera li l-istess inkwilina ma ħaqqhiex il-protezzjoni mill-Istat;*

j. *Illi meqjus dan kollu, gialadarba ma seħħ ebda ksur Konvenzjonali, it-talbiet rikorrenti għandhom jiġu miċħuda;*

k. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ li din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u li tali ksur għandu jiġi rimedjat bl-għoti ta' kumpens pekunjarju, dan il-kumpens irid jirrifletti:*

   i. *Il-fatt li l-interferenza fit-tgawdija paċifika tal-proprjeta' hi ġustifikata minn raġunijiet ta' interess pubbliku;*

ii. *Il-fatt li anke kieku l-proprjeta' in kwistjoni kienet fil-pussess tagħha, ma hemm ebda ċertezza li r-rikorrenti kien jirnexxilha żżomm il-fond in kwistjoni mikri lil terzi f'kull stadju;*

iii. *Il-fatt li anke kieku r-rikorrenti kienet kriet il-proprjeta' in kwistjoni lil terzi, kwalsiasi kera li kienet tipperċepixxi kienet tkun suġġetta għat-taxxa;*

iv. *Il-fatt li matul iż-żmien, ir-rikorrenti xorta waħda rċeviet xi kirjiet mill-inkwilina;*

l. *Illi di piu għandu jkun hemm tnaqqis addizzjonali fil-kumpens jek jirriżulta li kien hemm ċirkostanzi li abbażi tagħhom ir-rikorrenti setgħet teżawrixxi ruħha mir-rimedji ordinarji mogħtija mil-Liġi sabiex jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilina;*

m. *Illi in linea mal-premess, in kwantu għal danni morali, għandu jittieħed in kunsiderazzjoni l-fatt li r-rikorrenti għamlet snin sħaħ mingħajr ma fittxet rimedju u għalhekk jixhed il-fatt li ma ħassitx wisq il-ksur tad-drittijiet tagħha;*

n. *Illi di piu, kwalsiasi kumpens dovut lir-rikorrenti għandu jkun limitat biss għall-perjodu li hi kienet legalment entitolata tirċievi l-kera tal-fond in kwistjoni u skond sehemha fl-imsemmija proprjeta', sa mhux aktar tard mid-data li hi setgħet tapplika għal reviżjoni tal-kera quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, u cioe l-1 t'Awwissu 2018, u apparti minn hekk m'għandhiex tkun entitolata għal kumpens tal-antekawża tagħha;*

o. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;*

6. Għaldaqstant, l-Avukat tal-istat talab lil din il-Qorti sabiex tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti, bl-ispejjeż;

7. Finalment, b'risposta għar-rikors kostituzzjonali datata dsatax (19) ta' Settembru 2022, l-intimata **Mary Piccione** eċċepiet:

a. *Illi t-talbiet attriċi, in kwantu diretti fil-konfront tal-esponenti għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom bl-ispejjeż, stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan kif ser jiġi ampjament spjegat hawn taħt u ppruvat fil-mori ta' dawn il-proċeduri;*

b. *Illi in linea preliminari, l-esponenti teċċepixxi illi hija mhijiex il-leġittimu kontradittur fl-azzjoni odjern tal-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tal-attriċi u dana stante li l-ilment attriċi huwa wieħed ta' indoli kostituzzjonali u konvenzjonali li ċertament hija ma kkommettietx;*

c. *Illi in linea mas-suespost, huwa għalhekk l-Istat il-leġittimu kontradittur f'kawżi ta' natura kostituzzjonali u/jew konvenzjonali, u għalhekk l-esponenti għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti;*

d. *Illi mingħajr preġudizzju għall-premes, f'każ li l-parteċipazzjoni tal-esponenti fil-proċeduri odjerni tiġi kkunsidrata bħala essenzjali u meħtieġa, kemm għall-integrita' tal-ġudizzju kif ukoll peress li l-proċeduri odjerni jaffetwawha qua inkwilina tal-fond in kwistjoni, hija m'għandhiex tirrispondi għal kwalsiasi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li setgħet ġiet kommessa;*

e. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, stante li huwa l-Istat biss li jista' jirrispondi għall-allegazzjoni rigwardanti l-vjolazjoni o meno ta' xi dritt fundamentali tar-rikorrenti (stante li l-esponenti ma tista qatt tagħti rimedju għall-allegata leżjoni ta' dritt fundamentali li hija ċertament ma kkommettietx), l-esponenti m'għandhiex tiġi kkundannata sabiex tiżgombra mill-fond in kwistjoni, fl-eventwalita' li din l-Onorabbli Qorti ssib vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti;*

f. *Illi inoltre, l-esponenti umilment teċċepixxi illi din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum adattat sabiex jiġi deċiż jekk inkwilin għandux jiġi żgumbrat jew le, u dan kif ġie ssenjalat fis-sentenza fl-ismijiet*

***Josephine Azzopardi et vs L-Onorevoli Prim Ministru,** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali kif diversement presjeduta fis-27 ta' Ġunju 2017;*

g. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti tirrileva l-intempestivita' tal-azzjoni attriċi stante li l-atturi naqsu milli jeżawrixxu dawk ir-rimedji ordinarji għad-disposizzjoni tagħhom, b'mod partikolari dawk provduti taħt il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan qiegħed jingħad partikolarment in vista tal-fatt illi sal-ġurnata tal-lum l-esponenti għadha ma ġietx notifikata b'ebda proċeduri oħra għajr dawk preżenti. Ir-rikorrenti kien messhom intavolaw ukoll rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ai termini tal-Att XXIV tal-Liġijiet ta' Malta, sabiex permezz tiegħu huma jitolbu lill-istess Bord iwettaq it-Test tal-Mezzi fuq l-intimata;*

h. *Illi in oltre u bla preġudizzju għas-suespost, jiġi umilment sottomess illi permezz tal-Att XXIV tal-2021 intlaħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u dawk tal-inkwilin;*

i. *Illi f'kull każ u dejjem mingħajr preġudizzju, l-esponenti li hija persuna f'eta' avvanzata, dejjem ottemporat ruħha mal-kundizzjonijiet tal-kera u aġixxiet fil-parametri tal-liġi/jiet viġenti. Partikolarment, hija dejjem ħallset puntwalment kwalsiasi ammont ta' kera dovuta lis-sidien u wkoll żammet il-fond de quo f'kundizzjoni tajba;*

j. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;*

8. Waqt is-seduta tas-sebgħa u għoxrin (27) ta' Settembru 2022, ir-rikorrenti noe talbet il-ħatra ta' Perit Arkitett sabiex jistma l-valur lokatizju tal-fond fis-suq mill-ewwel (1) ta' Marzu 1991 sal-preżentata tar-rikors, b'intervalli ta' ħames snin. Din il-Qorti laqgħet it-talba, u nnominat għal dan il-għan lill-Perit Michael Lanfranco, a spejjeż proviżorjament tar-rikorrenti;

9. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie ppreżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar it-tmintax (18) ta' Novembru 2022, u ġie debitament maħluf mill-Perit Tekniku fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar l-għoxrin (20) ta' Diċembru 2022.

Il-Qorti

10. Reġgħet rat ir-rikors ta' **Michelle Agius noe** datat tlieta (3) ta' Mejju 2022 u d-dokumenti annessi miegħu, u cioe: (a) prokura (**Dok X** a fol 7 tal-proċess); (b) testment magħmul l-Amerika datat sbatax (17) ta' Frar 1986 (**Dok A** a fol 9 *et seq* tal-proċess); (c) dikjarazzjoni *causa mortis* tat-tlettax (13) ta' Lulju 2012 pubblikat fl-atti tan-Nutar Elisa Falzon (**Dok B** a fol 13 *et seq* tal-proċess); (d) kuntratt ta' bejgħ tal-għaxra (10) ta' Jannar 1969 pubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar (**Dok C** a fol 34 *et seq* tal-proċess); (e) kuntratt t'enfitewsi temporanja tat-tnejn (2) ta' Marzu 1974 pubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar (**Dok D** a fol 37 *et seq* tal-proċess); (f) ċertifikat ta' dekontroll (**Dok E** a fol 44 tal-proċess); u (g) estratt tar-Reġistru Elettorali (**Dok F** a fol 45 tal-proċess);

11. Reġgħet rat ir-risposta tal-konvenut **Avukat tal-Istat** datata għoxrin (20) ta' Mejju 2022, u d-dokument anness magħha, cioe estratt mis-sistema *eCourts* bid-dettalji dwar il-kważа nru 388/2022 fl-ismijiet *Agius Michelle et vs Awtorita' tad-Djar et* (**Dok A** a fol 53-54 tal-proċess);

12. Reġgħet rat ir-risposta tal-konvenuta **Mary Piccione** datata dsatax (19) ta' Settembru 2022;

13. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tas-sebgħa u għoxrin (27) ta' Settembru 2022, illi permezz tiegħu inħatar il-Perit Michael Lanfranco bħala Perit Tekniku sabiex jistma l-valur lokatizju tal-fond fis-suq mill-ewwel (1) ta' Marzu 1991 sal-preżentata tar-rikors b'intervalli ta' ħames snin;

14. Rat l-affidavit ta' **Emily Galea**, immarkat **Dok ND1** a fol 72 tal-proċess;

15. Rat ir-Rapport tal-**Perit Tekniku Michael Lanfranco** a fol 90 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar it-tmintax (18) ta' Novembru 2022 u debitament maħluf minnu stess fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar it-tnejn u għoxrin (22) ta' Diċembru 2022[1];

16. Rat il-kopja tal-ktieb tal-kera esebita mill-intimata Piccione, a fol 107 *et seq* tal-proċess;

17. Rat l-affidavit ta' **Mary Piccione** a fol 121 tal-proċess;

18. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet finali tar-rikorrenti **Michelle Agius noe** datata tmienja u għoxrin (28) ta' Marzu 2023, a fol 125 *et seq* tal-proċess;

19. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet finali tal-**Avukat tal-Istat** datata tnejn (2) ta' Ġunju 2023, a fol 134 *et seq* tal-proċess;

20. Rat illi l-intimata **Mary Piccione** naqset milli tippreżenta nota ta' sottomissjonijiet fit-terminu lilha konċess;

21. Rat illi l-kawża ġiet differita għas-seduta tal-lum sabiex tingħata sentenza;

22. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. <u>Titolu tal-Assenti għall-Fond in Kwestjoni</u>

23. L-Avukat tal-Istat jibda billi jeċċepixxi illi għandha tinġab prova tat-titolu tar-rikorrenti assenti għall-fond in kwestjoni;

[1] Jiġi senjalat illi jinsabu in atti żewġ kopji identiċi tar-Relazzjoni tal-Perit Tekniku, u cioe dik a fol 76 *et seq* tal-proċess u dik a fol 90 *et seq* tal-proċess. Filwaqt illi l-ewwel Relazzjoni hija ffirmata iżda mhix maħlufa mill-Perit Tekniku, it-tieni waħda hija ffirmata u maħlufa mill-Perit Tekniku. Għaldaqstant, din il-Qorti qiegħda għal kull buon fini tagħmilha ċara illi hija sejra tikkonsidra biss ir-Relazzjoni tal-Perit Tekniku illi ġiet minnu maħlufa, a fol 90 *et seq* tal-proċess.

24. Madanakollu, fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat imbagħad jissottometti illi *"mhuwiex jinsisti aktar fuq din l-eċċezzjoni"*[2];

25. Din il-Qorti sejra għalhekk tqis din l-eċċezzjoni bħala sorvolata, u sejra **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħha.

B. Prova tal-Allegat Ftehim tal-Kirja, u li tali Kirja hija regolata bl-Artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta

26. L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi wkoll illi r-rikorrenti noe għandha ġġib prova tal-allegat ftehim tal-kirja, u li tali kirja hija soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

27. Madanakollu, fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat imbagħad jissottometti illi, *"minħabba ċ-ċertifikat ta' dekontroll, jidher li l-fond hu milqut mid-dispożizzjonijiet tal-Kap 158"*[3], b'dana illi jidher illi qed jirrinunzja għal din l-eċċezzjoni minnu sollevata;

28. Din il-Qorti sejra għalhekk **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni wkoll ta' din l-eċċezzjoni.

C. Prova tal-Awtentiċita' tal-Prokura

29. L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrenti noe għandha ġġib prova tal-awtentiċita tal-prokura illi hija għandha sabiex taġixxi għan-nom tal-assenti;

30. Ir-rikorrenti noe annettiet mar-rikors promotur kopja tal-prokura mogħtija lilha minn Emily Galea, datata disgħa (9) ta' Mejju 2022, illi fiha ġie speċifikat illi Michelle Agius kellha, *inter alia*, tirrappreżenta lill-assenti *"in*

---

[2] Vide para 4 tan-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat, a fol 135 tal-proċess
[3] Ibid, para 5

a lawsuit in front of the First Hall Civil Court (Constitutional Jurisdiction) to claim damages from the state". Din il-kopja hija mmarkata bħala *Certified True Copy of the Original* mil-legali illi jippatroċina lir-rikorrenti noe fil-kawża odjerna;

31. Il-Qorti tissenjala illi l-Artikolu 1856 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta jgħid illi, *"(1) Il-mandat, jew il-prokura, hu kuntratt li bih persuna tagħti lil persuna oħra s-setgħa li tagħmel xi ħaġa għaliha."* filwaqt illi l-Artikolu 1857(2) imbagħad jistabbilixxi illi, *"Bla ħsara ta' kull dispożizzjoni speċjali oħra tal-liġi, il-mandat jista' jingħata b'att pubbliku, b'kitba privata, b'ittra, jew bil-fomm, jew ukoll taċitament."* Għaldaqstant, il-prokura esebita mir-rikorrenti noe hija valida fit-termini tal-liġi, u l-Qorti ma tirrikjedix prova oltre minn dik esebita tal-fatt illi r-rikorrenti noe ngħatat is-setgħa sabiex taġixxi għan-nom tal-assenti;

32. In oltre, il-Qorti rat l-affidavit tal-assenti Emily Galea immarkat **Dok ND1** a fol 72 tal-proċess, liema affidavit ġie maħluf quddiem Nutar Pubbliku fi Florida. Dan l-affidavit jagħti prova tal-interess ta' Emily Galea illi tiġi intavolata l-kawża odjerna, u l-konsapevolezza tagħha illi Michelle Agius qiegħda taġixxi għan-nom tagħha, stante illi hija l-istess Michelle Agius illi esebiet l-istess affidavit;

33. Din il-Qorti ma tarax għalhekk għalfejn għandha tiddubita l-awtentiċita' tal-prokura esebita mir-rikorrenti noe, u sejra għalhekk **tiċħad** din l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat.

D. Leġittimu Kontradittur

34. Fit-tieni u t-tielet paragrafi tar-risposta tagħha, l-intimata Piccione teċċepixxi illi hija mhijiex il-leġittimu kontradittur fl-azzjoni odjerna, stante illi l-ilment attriċi huwa wieħed ta' indoli kostituzzjonali, b'dana illi huwa l-Istat il-leġittimu kontradittur, u hi għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju;

35. Il-fatt illi t-talbiet rikorrenti jirrigwardaw allegat ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti noe, ma jfissirx illi l-intimata Piccione m'għandhiex interess ġuridiku fil-mertu tal-kawża. Dan tenut kont tal-fatt illi kwalsiasi dikjarazzjoni ta' din il-Qorti sejra taffettwa b'mod dirett ir-relazzjoni lokatizja ta' bejn ir-rikorrenti noe u l-istess intimata. Għaldaqstant, l-intimata Piccione kellha wkoll tingħata l-opportunita' illi tressaq l-eċċezzjonijiet tagħha għat-talbiet rikorrenti, kif ukoll illi tressaq il-provi kollha tagħha in sostenn tal-istess, kif fil-fatt ngħatat. Dan, fuq kollox, għall-benefiċċju tagħha stess, sabiex tingħata l-possibilta' illi tissalvagwardja d-drittijiet tagħha qua inkwilina;

36. Fuq dan il-binarju qieset din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza tagħha fl-ismijiet ***Vincent Farrugia et vs L-Avukat tal-Istat et***[4]*:*

> *Il-Qorti tqis illi huwa minnu illi l-inkwilini ma jirrispondux għal-leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali allegatament sofferti mill-atturi għaliex il-protezzjoni u l-garanzija tad-drittijiet umani huwa obbligu li jinkombi fuq l-Istat biss skont il-liġi. Dan ma jfissirx pero illi l-inkwilini m'għandhomx l-interess ġuridiku rikjest sabiex ikunu parti minn din l-azzjoni. L-aċċertazzjoni dwar jekk konvenut ikunx leġittimu kontradittur f'kawża ssir fuq bażi prima facie, u s-sejbien illi l-konvenut ikun leġittimu kontradittur huwa mingħajr preġudizzju għad-deċiżjoni fil-mertu.*
>
> *Fis-sitt talba tagħhom l-atturi talbu lil din il-Qorti sabiex "[t]iddikjara illi l-intimati Pauline Cordina ... u Lindsay Cordina ... m'għandhom l-ebda dritt li jibqgħu jokkupaw l-imsemmi fond b'jedd li ġie maħluq permezz ta' artikolu tal-liġi hawn fuq imsemmija." Din it-talba tolqot direttament lil*

[4] Rik Nru 120/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 2 ta' Marzu 2022, S.T.O. Prim Imħallef Mark Chetcuti (in ġudikat)

Lindsay Cordina u għaldaqstant hija għandha jkollha l-opportunita' li tiddefendi l-posizzjoni tagħha kontra l-pretensjonijiet tal-atturi. Il-Qorti tirrileva li għal finijiet ta' din l-eċċezzjoni huwa rrelevanti jekk din it-talba tinstabx li hija mistħoqqa fil-mertu. Dak li huwa relevanti safejn titratta l-konsiderazzjoni ta' din l-eċċezzjoni huwa illi din it-talba tolqot direttament l-interessi tal-konvenuta Cordina u għaldaqstant hija għandha titqies bħala leġittima kontradittriċi f'din l-azzjoni.

37. L-istess insenjament kien ingħata wkoll fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Raymond u Geraldine konjuġi Cassar Torreggiani vs Avukat Ġenerali et***[5]:

> *[...] biex ġudizzju jkun integru jeħtieġ li, għall-aħjar ġudizzju tal-Qorti, jipparteċipaw fih dawk kollha li huma interessati fil-kawża. B'hekk tiġi assigurata kemm jista' jkun l-effikaċita' tal-ġudizzju inkwantu dan jorbot biss lil dawk li jkunu parteċipi fih, kif ukoll jiġi rispettat il-prinċipju tal-ekonomija tal-ġudizzju sabiex ma jkunx hemm bżonn ta' ripetizzjoni ta' proċeduri kontra l-persuni kollha interessati fid-diversi kawżi billi dawn ma jkunux ħadu parti f'ġudizzju wieħed. Il-ġudizzju jibqa' integru mill-mument li jieħdu fih dawk li jkollhom id-dritt, u dawk li kontra tagħhom dak l-istess dritt jikkompeti* [App. Ċiv. ***Joseph Borg v. Francis Vassallo*** (2000), Vol. LXXXIV.II.42; App. Ċiv. ***Zahra Dedomenico v. Zahra Dedomenico*** 15.01.1992].
>
> ***[12]*** *Fil-każ in diżamina, ir-rikorrenti qed jitolbu li din il-Qorti tiddikjara li l-applikazzjoni fil-konfront tagħhom tal-Artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa leżiv tad-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta',*

[5] Appell Ċivili Nru 1/2012/1, Qorti Kostituzzjonali, 22 ta' Frar 2013

inkwantu dan l-Artikolu, kif emendat bl-Att XXIII tas-sena 1979, huwa ta' ostakolu legali għalihom biex jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' tagħhom mingħand l-inkwilini, l-intimati konjuġi Tabone, wara li kien skada l-perjodu lokatizju ta' ħames snin pattwit fl-iskritura privata tas-7 ta' Marzu 1979. Inoltre, fir-rikors promotur ir-rikorrenti qed jitolbu li jingħataw rimedju xieraq.

[13] *Mill-premess għandu jirriżulta ċar li l-intimati konjuġi Tabone, bħala inkwilini tal-fond de quo, u tenut kont tal-fatt li proprju l-inkwilinat tagħhom jifforma l-mertu tal-kawża odjerna, għandhom interess ġuridiku u għalhekk ikunu parteċipi fil-kawża li jista' jkollha effetti legali anke fuqhom.*

38. Mill-banda l-oħra, iżda, huwa minnu illi, hekk kif teċċepixxi fir-raba' paragrafu tar-risposta tagħha, l-intimata Piccione ma tistax twieġeb għal kwalsiasi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li setgħet ġiet kommessa. Il-Qorti tqis illi l-intimata Piccione ma taħtix jekk liġi hijiex in vjolazzjoni ta' xi dritt fundamentali jew le. Ġie ritenut fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et***[6]:

21. Dak li pero' din il-Qorti ma taqbilx miegħu huwa li l-każin għandu jbati parti mill-kumpens fissat mill-ewwel Qorti għal-leżjoni sofferta mill-atturi minħabba li l-liġi, applikata mill-każin, kienet leżiva tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Ladarba l-każin aġixxa fil-parametri tal-liġi huwa m'għandux jiġi kkundannat iħallas parti mill-kumpens fissat mill-Qorti. Għax il-liġi jagħmilha l-Istat, mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu dritt jużufruwixxi minnha fil-parametri tagħha. Għalhekk fil-

[6] Appell Ċivili Nru 73/2011/1, Qorti Kostituzzjonali, 6 ta' Frar 2015. Ara wkoll ***Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et***, Qorti Kostituzzjonali, 24 ta' Frar 2012, u ***Philip Grech et noe vs Direttur Akkomodazzjoni Soċjali***, Qorti Kostituzzjonali, 7 ta' Diċembru 2010

każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat, u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux.

39. Konsegwentement, għalhekk, fil-każ illi jirriżulta lil din il-Qorti illi kien hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti noe per kawża tal-liġijiet illi jirregolaw il-kirja in kwestjoni, l-intimata Piccione mhux sejra tinżamm minn din il-Qorti responsabbli għal kwalsiasi kumpens, kemm pekunjarju kif ukoll non-pekunjarju, illi jista' jkun dovut lir-rikorrenti noe.

E. <u>L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea</u>

40. L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jistabbilixxi illi:

Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara għall-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

41. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[7]:

[7] Appl No 37121/15, 23 ta' Jannar 2019

50. The Court has previously held that rent-control schemes and restrictions on an applicant's right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1 (see Hutten-Czapska v. Poland (GC) No 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, and Bitto and Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014).

51. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is, it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy (GC) no 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. The United Kingdom (GC), no 44302/02, § 75, ECHR 2007-III).

42. Fit-termini ta' dan l-insenjament, għalhekk, tlieta huma l-elementi illi din il-Qorti għandha tindaga jekk jissussistux jew le, sabiex ma tirriżultax leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti noe ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u cioe:

(a) Il-miżura trid tkun saret taħt qafas legali;

(b) L-iskop tagħha jrid ikun leġittimu;

(c) Irid jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

43. Fir-rigward tal-ewwel element, u cioe illi **l-miżura trid tkun saret taħt qafas legali**, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem spjegat f'***Amato Gauci v. Malta***[8] illi,

> *The first requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions be lawful. In particular, the second paragraph of Article 1, while recognising that States have the right to control the use of property, subjects their right to the condition that it be exercised by enforcing "laws". Moreover, the principle of lawfulness presupposes that the applicable provisions of domestic law are sufficiently accessible, precise and foreseeable in their application (see, mutatis mutandis, Borniowski v. Poland (GC), no 31443/96, § 147, ECHR 2004-V, and Saliba, cited above, § 37).*

M'hemm l-ebda dubju illi l-Artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat matul is-snin b'mod partikolari permezz tal-Att XXIII tal-1979 u l-Att XXVII tal-2018, u l-Att X tal-2009 saru taħt qafas legali. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt l-ewwel element;

44. Fir-rigward tat-tieni element, u cioe illi l-**iskop irid ikun leġittimu**, ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta*** suċitata:

> *54. A measure aimed at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". [...] In situations*

[8] Appl No 47045/06, 15 ta' Settembru 2009

where the operation of rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see Fleri Soler and Camilleri v. Malta no 35349/05, § 76, ECHR 2006-X). However, these principles do not necessarily apply in the same manner where an interference effecting property belonging to private individuals is not aimed at securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (ibid. § 77). In such cases, the effects of the rent-control measures are subject to closer scrutiny at the European level (ibid., in connection with property requisitioned for use as government offices).

Din il-Qorti taqbel ma' dak eċċepit mill-Avukat tal-Istat illi l-iskop wara l-liġijiet illi minnhom qiegħda tilmenta r-rikorrenti noe kien wieħed leġittimu, u li tali liġijiet ġew promulgati fl-interess ġenerali sabiex jiżgura li kull persuna jkollha akkomodazzjoni xierqa, li jipproteġi nies vulnerabbli minn *homelessness,* u jissalvagwardja d-dinjita' ta' inkwilini b'mezzi limitati. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

45. Jidher illi huwa fir-rigward tat-tielet element, u cioe illi **jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien**, illi l-aktar illi huma indirizzati l-vertenzi bejn il-partijiet. L-awturi **Harris, O'Boyle u Warbrick**, fil-ktieb tagħhom ***Law of the European Convention on Human Rights***, jgħidu:

While the state must indicate what 'general interest' is being served by the interference, it is unlikely to have its claim that the measure is necessary to secure it successfully challenged. But because Article 1/2 [jiġifieri, it-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll] *has been brought under the 'fair balance' umbrella, the Court may go on to investigate the lawfulness and the proportionality of the controlling measure. Apart from the lawfulness in national law of the measures of control, the state must show that the fair balance is satisfied, i.e. that, in the light of the public good underlying the control, the burden which falls on the individual is not excessive and that the measures are not disproportionate.*[9]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[10] mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fejn intqal:

Not only must a measure depriving a person of his property pursue, on the facts as well as in principle, a legitimate aim "in the public interest", but there must also be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised (see, amongst others and mutatis mutandis, the above-mentioned Ashingdane judgement, Series A no. 93, pp. 24-25, para. 57). This latter requirement was expressed in other terms in the Sporrong and Lönnroth judgement by the notion of the "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the

[9] Harris, O'Boyle u Warbrick, *Law of the European Convention on Human Rights* (Oxford, 2nd Edn, 2009) p. 687-688
[10] Appl Nr 8793/79, 21 ta' Frar 1986

> *individual's fundamental rights (Series A no. 52, p. 26, para. 69). The requisite balance will not be found if the person concerned has had to bear "an individual and excessive burden" (ibid., p. 28, para. 73). Although the Court was speaking in that judgement in the context of the general rule of peaceful enjoyment of property enunciated in the first sentence of the first paragraph, it pointed out that "the search for this balance is ... reflected in the structure of Article 1 (P1-1)" as a whole (ibid., p.26, para.69).*

Ġie wkoll spjegat fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et***[11] illi:

> *Il-Qorti trid tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv, billi teżamina l-interessi kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-entita' tal-indħil tal-Istat fil-liberta' tal-kuntratt u fir-relazzjonijiet kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, imma wkoll l-eżistenza ta' salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet tal-proprjetarji la tkun arbitrarja u lanqas impreveddibbli. L-inċertezza, sew leġislattiva, sew amministrattiva jew minn prattiċi tal-awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.*

Naturalment, dan għaliex, hekk kif ġie ritenut tajjeb fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et*** suċitata, *"[L]-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjeta', m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu billi*

[11] Rik Nru 51/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 29 t'April 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat). Ara wkoll ***Austin Psaila vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat)

prinċipalment jitfa' fuqu l-obbligu tal-provvista tal-akkomodazzjoni soċjali.";

46. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[12], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ikkonkludiet illi:

> *61. In the present case, having regard to the low rental payments to which the applicants have been entitled in recent years, the applicants' state of uncertainty as to whether they would ever recover their property, which has already been subject to this regime for nearly three decades, the rise in the standard of living in Malta over the past decades, and the lack of procedural safeguards in the application of the law, which is particularly conspicuous in the present case given the situation of the current tenant as well as the size of the property and the ends of the applicants, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicants' right of property.*

47. Il-Qorti tinnota illi fil-każ odjern, ir-rikorrenti noe hija l-proprjetarja tal-proprjeta' in kwestjoni, iżda sa mill-introduzzjoni tal-Att XXIII tal-1979, illi introduċa l-Artikolu 5 fil-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif nafuh illum, ir-rikorrenti noe ma kellhiex kontroll fuq id-deċiżjonijiet illi jirrigwardaw il-proprjeta' illi tagħha kienet proprjetarja flimkien ma' żewġha. Kienet il-liġi illi ddettat jekk il-kera tiżdiedx jew le, b'kemm setgħet tiżdied il-kera, il-kirja tistax tiġi xi darba terminata, u jekk setgħetx xi darba r-rikorrenti noe tieħu lura l-proprjeta' illi tagħha hija proprjetarja;

[12] Appl No 50570/13, 30 t'April 2018

48. L-Avukat tal-Istat, fis-seba' (7) paragrafu tar-risposta tiegħu, jargumenta illi l-Att X tal-2009 introduċa emendi illi permezz tagħhom setgħet tiżdied il-kera kull tliet snin;

49. Għalkemm huwa minnu illi l-kera kellha l-possibilta' illi tiżdied bl-emendi tal-Att X tal-2009, liema Att kellu effett fuq il-kirja in kwestjoni bl-applikazzjoni tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, hekk kif ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet ***Gaetano Attard vs Avukat tal-Istat et***[13]:

> *L-emendi għall-Kap 16 li saru bl-Att X tal-2009 ma jistgħux jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrent għaliex anke b'dawk l-emendi jirriżulta sproporzjon bejn l-awment fil-kera skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles. Din il-liġi, għalkemm intiża sabiex tindirizza l-iżbilanċ bejn il-kera mħallsa u dik dovuta, l-għan tagħha li ssir ġustizzja mas-sid ma seħħx. Meta jittieħed in konsiderazzjoni l-valur lokatizju attwali tal-fond, jirriżulta ċar li hemm sproporzjon fil-kera u li huwa r-rikorrent li qiegħed ibati l-preġudizzju għaliex il-piż finanzjarju ġie mitfugħ kollu fuqu. Imbagħad, wara l-1995, bil-liberalizzazzjoni tal-kera, il-qagħda tar-rikorrent, a paragun ma' sidien oħra, tgħarrqet aktar.*
>
> *Fil-fatt, fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta' Diċembru 2014 fil-każ* Aquilina v. Malta*, il-Qorti Ewropea irrimarkat illi 'the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord's position.'*

[13] Rik Ġur Nru 109/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Anna Felice, 19 ta' Mejju 2022 (in ġudikat)

50. Hekk ukoll iddikjarat il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et***[14], fejn ġie ritenut illi:

> *40. [...][I]l-Qorti tosserva li lanqas l-emendi għal Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att X tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-Artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilta' li dawn jirriprendu l-pussess tal-fond tagħhom.*

51. L-istess ingħad ukoll fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat***[15]:

> *Kif tajjeb ġie ribadit fil-każ deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet* ***Patricia Curmi et vs Miriam Pace et*** *(Rik Kost 68/2019) fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 b'mod partikolari bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ fil-Kodiċi Ċivili dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħu jkunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn €209 għal kull fond, b'mod li għadu 'l bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu. Ingħad fl-imsemmija deċiżjoni li "Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni". Intqal ukoll f'sentenza aktar riċenti li "illum hu stabbilit li l-awment tal-*

[14] Appell Ċivili Nru 39/2020, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Marzu 2015. Ara wkoll Rik Kost Nru 235/2019, ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali et***, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 30 ta' Marzu 2022, Onor Imħ Robert G Mangion (in ġudikat)

[15] Rik Kost Nru 235/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Robert G Mangion, 30 ta' Marzu 2022 (in ġudikat)

kera li jipprovdi l-Att X tal-2009 hu inadegwat u ma wassalx sabiex sidien il-kera jirċievu kera diċenti.” [***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***, (Rik Kost 161/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021]

Din il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrent billi dawn l-emendi ma kinux biżżejjed ladarba l-awment kien qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq, minabba r-restrizzjonijiet kif kienu kontemplati fl-Artikolu 4(b) tal-Kapitolu 69 qabel l-emendi bl-Att XXIV tal-2021. Meta ġiet intavolata din l-azzjoni l-awment, meta tqis il-kera, ma kienx biżżejjed sabiex toħloq il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess tas-sidien u dak ta' l-Istat aktar u aktar meta tikkunsidra l-istima tal-valur lokatizju stabbilit mill-Perit Tekniku.

52. Għalkemm forsi kien hemm xi darba fl-istorja illi tali miżuri kienu bżonnjużi fl-interess pubbliku, l-Istat kellu jfittex illi jemenda l-liġijiet mat-trapass taż-żmien, b'dana illi ċertu liġijiet bħal dawk in eżami jiġu proporzjonali għas-soċjeta' tal-lum. Din il-Qorti hija għalhekk tal-fehma illi dawn il-miżuri, meħuda fid-dawl tal-progress fix-xena soċjo-ekonomika matul is-snin, imponew fuq ir-rikorrenti noe piż sproporzjonat u eċċessiv, u dan preċiżament peress illi ma nżammx bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti noe bħala proprjetarja. Jirriżulta għalhekk **mhux sodisfatt** it-tielet element, u, konsegwentement, l-indħil tal-Istat a tenur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jirriżulta **mhux permissibbli**;

53. Għaldaqstant, il-Qorti ssib illi r-rikorrenti noe **sofriet leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**.

F. Ir-Rimedju mogħti lir-Rikorrenti permezz tal-Artikolu 12B tal-Kap 158

54. Fil-paragrafu numru tmienja (8) tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jagħmel referenza għall-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u għar-rimedji illi joffri lir-rikorrenti l-istess artikolu, cioe l-opportunita' illi titlob reviżjoni tal-kera permezz ta' rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, u l-proċedura illi permezz tagħha l-istess Bord iwettaq test tal-mezzi illi jista' jwassal sabiex jiġi vakat il-fond;

55. L-Artikolu 12B tal-Kap 158 ġie introdott permezz tal-Att XXVII tal-2018, u emendat permezz tal-Att XXIV tal-2021. L-emendi illi saru permezz tal-Att XXIV tal-2021 kienu emendi illi komplew saħħew il-proċedura illi kienet diġa stabbilita fl-istess artikolu, b'dana illi, per eżempju, fil-każ illi l-Bord li Jirregola l-Kera jkun ser jordna illi l-fond jiġi vakat, tali vakazzjoni llum il-ġurnata trid issir fi żmien sentejn (preċedentement ħames snin), u l-kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond mill-inkwilin matul dawn is-sentejn jiġi determinat mill-Bord (preċedentement stabbilit fl-ammont tad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli). Fil-kumplament, in kwantu jirrigwarda l-proċedura *per se*, din baqgħet prattikament l-istess, b'dana illi proprjetarju għandu l-istess rimedju illi kellu qabel il-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021 in kwantu jirrigwarda l-possibilta' illi jippreżenta rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn jitlob illi l-kera tiġi riveduta għal ammont illi ma jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ, u l-proċedura illi permezz tagħha l-Bord li Jirregola l-Kera jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej;

56. Il-Qorti Kostituzzjonali esprimiet ruħha f'dak illi jirrigwarda l-proċedura kontemplata mill-Artikolu 12B tal-Kap 158 kif introdotta fl-2018 u emendata fl-2021, fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Albert***

Cassar et vs Il-Prim Ministru et[16]. F'din il-kawża, ir-rikorrenti argumentaw illi r-rimedju mogħti fl-Artikolu 12B mhux wieħed effettiv, stante illi kera stabbilita fir-rata ta' 2% hija xorta waħda leżiva għad-drittijiet fundamentali tagħhom. Il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet:

> *27. Min-naħa l-oħra, meqjus il-fatt illi l-liġi għandha għan soċjali u meqjus ukoll il-fatt illi, jekk jintwera li l-kerrej ma jeħtieġx protezzjoni soċjali, il-kiri jista' jinħall, return kalibrat sa tnejn fil-mija tal-valur kapitali ma jistax jitqies, kif iqisuh l-atturi, bħala "irriżorju", aktar u aktar fiċ-ċirkostanzi ekonomiċi tallum meta mqabbel mal-imgħax li jagħtu l-banek fuq kapitali depożitati magħhom. Mhix irrelevanti wkoll ir-rata favorevoli ta' taxxa fuq dħul minn kiri, li effettivament isservi biex iżżid il-benefiċċju li jgawdi min ikollu dħul minn kirjiet meta mqabbel ma' dħul minn għejjun oħra. Jibqa' relevanti dak li qalet din il-Qorti fis-sentenza mogħtia fil-15 t'Ottubru 2020 fl-ismijiet <u>Gerald Camilleri et v. L-Avukat Ġenerali et</u>:*
>
> > *>>"Il-fatt illi jista' jkun illi fis-suq ħieles tista' ssib lil min jista' u huwa lest li jħallas b'kera daqs erbgħa fil-mija (4%) fis-sena ta' kemm jiswa l-fond mikri, ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqsa tal-popolazzjoni li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll il-valur soċjali tal-akkomodazzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żjidiet fil-kera. F'suq tassew ħieles il-prezz li jitħallas għal oġġett jew servizz – fil-każ tallum il-kera – ma huwiex wieħed aritmetikament fiss, fis-sens li dejjem sejjer ikun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%) iżda jiddependi*

[16] Rik Nru 130/2019/1 LM, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022

mid-domanda u d-disponibilita', u għalhekk ma hemm xejn minqux fil-ġebel illi sid il-fond sejjer isib dejjem li jikrih b'kera ta' bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija tal-valur kapitali.

>>Il-qorti għalhekk qabel mal-Avukat tal-Istat illi d-disposizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap 158 joħolqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li jdaħħal kera xieraq, meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali.<<

28. Din il-qorti għalhekk taqbel mal-appellanti illi l-fatt waħdu li l-liġi tagħti biss il-possibilita' illi l-kera jogħla sa mhux aktar minn tnejn fil-mija ta' kemm jiswa l-post, ma jfissirx li hemm ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija tal-proprjeta', partikolarment fid-dawl tal-fatt illi l-kera jibqa' kontrollat biss sakemm il-kerrej jibqa' jeħtieġ protezzjoni soċjali u illi tista' tintalab reviżjoni tal-kera kull sitt snin. Mhux irrelevanti wkoll illi huwa ormai stabbilit fil-ġurisprudenza ta' din il-qorti wara s-sentenza ta' <u>Cauchi</u>, illi kera qrib in-nofs ta' dak li jista' jagħti s-suq ħieles ma jkunx bi ksur tal-jeddijiet tas-sid f'każijiet soċjali.

29. Għall-istess raġuni din il-qorti ma taqbilx ma' dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti ddikjarat li m'hemmx il-proporzjon mixtieq mil-leġislatur bejn l-interess ġenerali u l-interessi tas-sidien tal-proprjeta', aktar u aktar meta tqis illi l-atturi għażlu li ma jfittxux ir-rimedju li tagħtihom il-liġi biex ifittxu li jdaħħlu kera ogħla minn dak li qegħdin idaħħlu llum.

30. Għallinqas f'dan l-istadju, għalhekk, żgur li huwa prematur li ssir id-dikjarazzjoni li għamlet l-ewwel qorti illi

nkisru d-drittijiet fondamentali tal-atturi mit-30 ta' Jannar 2018 'il quddiem, meta ma sar ebda tentattiv li jinkiseb rimedju quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera: rimedju li, għar-raġunijiet mogħtija fuq, din il-qorti, ukoll wara d-dħul fis-seħħ tal-emendi għall-art. 12B magħmula bl-Att XXIV tal-2021, tqisu bħala wieħed li jista' jkun tajjeb u biżżejjed.

57. L-istess kienet iddeċidiet ukoll il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet ***Henry Deguara Caruana Gatto et vs L-Avukat Ġenerali et***[17], fejn ġie dikjarat:

> *16. Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma illi bl-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 il-leġislatur ħoloq mekkaniżmu li jippermetti lis-sid idaħħal kera xierqa, meqjusa l-għanijiet u l-ħtiġijiet soċjali fil-kamp tal-akkomodazzjoni soċjali. [...]*

58. Fid-dawl ta' dan l-insenjament, din il-Qorti għalhekk tikkonsidra illi, sa minn Awwissu 2018, u cioe minn meta kellu japplika l-Artikolu 12B saħansitra anke qabel ġie emendat permezz tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti noe kellha rimedju illi permezz tiegħu setgħet titlob reviżjoni tal-kera, bħalma kellha wkoll il-possibilta' illi titlob illi l-fond jiġi vakat mill-intimata Piccione. Għaldaqstant, din il-Qorti **taqbel mal-Avukat tal-Istat in kwantu, fit-tmien (8) paragrafu tar-risposta tiegħu jsostni illi l-Artikolu 12B ta lir-rikorrenti noe l-possibilta' illi titlob reviżjoni fil-kera marbuta mal-valur tal-porpjeta', kif ukoll il-possibilta' li tieħu lura l-pussess tal-proprjeta' tagħha**. Kien in-nuqqas t'azzjoni tar-rikorrenti noe stess, u mhux in-nuqqas ta' rimedju effettiv għad-disposizzjoni tagħha, illi wassal sabiex jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tagħha minn Awwissu 2018 'il quddiem;

[17] Rik Kostituzzjonali Nru 36/2018 JVC, Qorti Kostituzzjonali, 23 ta' Novembru 2020

59. Mhux l-istess, iżda, jista' jingħad għaż-żmien preċedenti, u cioe qabel Awwissu 2018. Din il-Qorti tfakkar illi l-kawża in eżami mhix biss dwar leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti noe fil-preżent, iżda r-rikorrenti noe qiegħda tilmenta wkoll minn leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha sa mill-1991, u cioe minn meta skadiet il-konċessjoni enfitewtika temporanja. L-emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXVII tal-2018 kif emendati permezz tal-Att XXIV tal-2021, għalkemm effettivi minn Awwissu 2018 u, sussegwentement, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, la japplikaw b'mod retroattiv, u wisq u wisq inqas jistgħu jagħtu kumpens lir-rikorrenti noe għal-leżjoni ta' drittijiet fundamentali tagħha qabel ma ġiet introdotta l-istess proċedura;

60. Fuq dan il-binarju ddeċidiet din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Avukat Dottor Iana Said et vs Avukat Ġenerali et***[18], f'dak illi kien jirrigwarda l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018:

> *Illi fil-fehma tal-Qorti, l-Artikolu 12B tal-Kap 158 ma jistax isewwi l-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li diġa' seħħ. Huwa relevanti għall-finijiet tar-rimedju li jista' jingħata għall-futur. Għalhekk għal dak li jirrigwarda t-talba tar-rikorrenti għal rimedju għal ksur tad-drittijiet fundamentali qabel id-dħul tal-liġi imsemmija, dina l-Qorti tista' takkorda kumpens maħsub biex jindirizza l-ħsara ġja mġarrba minnhom.*

61. B'mod simili ddeċidiet imbagħad din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat*** suriferita, f'dak illi jirrigwarda l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021:

---

[18] Rik Nru 9/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Mark Chetcuti, 30 t'Ottubru 2019

Din il-Qorti tikkonsidra iżda li talbiet li jsiru mis-sidien tal-proprjetajiet bis-saħħa ta' dan l-artikolu tal-liġi, ikollhom effett mis-sena meta jiġi intavolat ir-rikors u għalhekk ma jindirizzax allegazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali li jkun seħħ antecedentement. Dawn l-emendi daħlu fis-seħħ mill-1 ta' Ġunju 2021 u għalhekk meta ġiet intavolata din l-azzjoni r-rikorrent ma kellhux dan ir-rimedju għad-dispożizzjoni tiegħu. Din il-Qorti tqis ukoll li l-Artikolu 4A ma joffri l-ebda rimedju għas-sitwazzjoni li r-rikorrent kien jinsab fiha qabel l-introduzzjoni tal-imsemmi artikolu.

Għaldaqstant fiż-żmien rilevanti jirriżulta illi l-mekkaniżmu stabbilit mil-liġi applikabbli dak iż-żmien wassal għall-kumpens li kien ferm 'il bogħod mill-kumpens li kien intitolat għalih ir-rikorrent kieku tħalla jpoġġi l-fond tiegħu għal kera bil-prezz tas-suq.

Kien jinkombi fuq l-iStat li jwaqqaf u jżomm fis-seħħ mekkaniżmu li f'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ odjern jinżamm bilanċ bejn l-interessi u d-drittijiet tal-partijiet involuti. Dan l-għan ma intlaħaqx fil-kawża odjerna qabel ġew introdotti l-emendi bl-Att XXIV tal-2021 għaliex kif rajna, il-kumpens li s-sid kien qiegħed jirċievi sabiex l-intimati Mizzi jibqgħu joqogħdu fil-fond proprjeta' tar-rikorrent huwa baxx wisq. Il-liġi, qabel l-emendi li ġew promulgati bl-Att XXIV tal-2021, ma kienet tipprovdi l-ebda rimedju effettiv kontra l-ilment ġustifikat tar-rikorrent.

62. Filwaqt illi din il-Qorti tikkondividi l-fehma illi r-rikorrenti noe llum il-ġurnata għandha għad-disposizzjoni tagħha diversi rimedji, fil-każ tar-rikorrenti noe, illi ilha ġġarrab leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha sa minn meta kellha tiskadi l-konċessjoni enfitewtika temporanja u tirriprendi l-proprjeta' tagħha minn idejn l-inkwilini, dan huwa każ ta' *too little too late*, stante illi qabel Awwissu 2018, hija ma kellhiex rimedju effettiv illi seta' jagħmel

tajjeb għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha kif rikonoxxut minn din il-Qorti aktar 'il fuq;

63. Għaldaqstant, in konsiderazzjoni tal-fatt illi minn Awwissu 2018 ir-rikorrenti noe ngħatat dak illi jista' jiġi kkunsidrat bħala rimedju effettiv illi jista' jindirizza l-ilmenti tagħha fil-kawża odjerna, u in vista tal-fatt illi qabel Awwissu 2018 ir-rikorrenti noe ma kellha l-ebda rimedju effettiv ieħor illi seta' jindirizza l-istess ilmenti, din il-Qorti **tiddikjara illi l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta offra rimedju xieraq lir-rikorrenti noe sa minn Awwissu 2018**, u konsegwentement issib illi r-rikorrenti noe sofriet leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea **limitatament s'Awwissu 2018**.

G. Likwidazzjoni ta' Kumpens u Danni

64. Skont il-**Perit Tekniku Michael Lanfranco**[19], il-proprjeta' mertu ta' din il-kawża għandha valur ta' **mija u sebgħin elf Ewro (€ 170,000)** fis-suq liberu. Mill-banda l-oħra, il-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni fuq intervalli ta' ħames snin għall-perijodu ta' bejn l-1991 u 2018 kien kif isegwi:

Mis-Sena	Sas-Sena	Valur Lokatizju Annwali (€)
1991	1995	€ 795.00
1996	2000	€ 1,331.00
2001	2005	€ 1,711.00
2006	2010	€ 3,173.00
2011	2015	€ 3,197.00
2016	2018	€ 3,972.00

[19] Vide rapport tal-Perit Tekniku Michael Lanfranco, a fol 90 *et seq* tal-proċess

	Ammont Globali illi kellu jiġi Perċepit mir-Rikorrenti noe	**€ 62,951.00**

65. B'referenza għal sensiela ta' ġurisprudenza tal-Qrati nostrana, din il-Qorti kif diversement presjeduta, fis-sentenza fl-ismijiet ***Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et***[20], qalet illi:

> *Għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta' perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak "ma jfissirx pero' illi qorti dan tista' tagħmlu b'mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni tal-aspett tekniku tal-materja taħt eżami" (***Grima vs Mamo et noe** – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*

> *"Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta' tali relazzjoni ma kinitx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero' kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku." (***Cauchi vs Mercieca** – Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999; **Saliba vs Farrugia** – Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 u **Calleja noe vs Mifsud** – Qorti tal-Appell – 19 ta' Novembru 2001).*

[20] Rik Nru 92/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Joseph Zammit McKeon, 30 ta' Ġunju 2020

*"Il-giudizio dell'arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta' lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta' periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke' ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli" (**Bugeja et vs Muscat et** – Qorti tal-Appell – 23 ta' Ġunju 1967)*

66. Fil-każ odjern, wara illi ġiet preżentata u maħlufa r-relazzjoni tal-Perit Tekniku, il-partijiet iddikjaraw illi ma kienx hemm il-ħtieġa illi jeskutu lill-Perit Tekniku[21]. Tenut kont ta' dan, u in konsiderazzjoni wkoll tal-fatt illi ma tressqet l-ebda talba għall-ħatra ta' periti addizzjonali, din il-Qorti tiddikjara illi hija sodisfatta bil-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet illi għamel il-Perit Tekniku, u għalhekk sejra tadottahom bħala prova ta' fatt u tagħmilhom tagħha;

67. Mill-banda l-oħra, f'dik illi hija l-kirja effettivament perċepita tul is-snin, **Emily Galea** tgħid fl-affidavit tagħha[22] illi l-kirja fl-1991 kienet fl-ammont ta' **LM200** fis-sena, illi nbiddlet għal **€465** fis-sena meta ġiet adottata l-munita Ewro, u li l-kirja ma ġiet awmentata qatt. Dan huwa korraborat ukoll mill-irċevuti tal-kera esebiti mill-intimata a fol 107 *et seq* tal-proċess. Għaldaqstant, il-Qorti tqis illi l-kera effettivament perċepita mir-rikorrenti noe tul is-snin laħqet is-somma globali ta' **€ 13,020.00**;

68. F'dak li jirrigwarda likwidazzjoni ta' kumpens pekunjarju, ġie ritenut minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et*** suċitata:

Huwa stabbilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita' mitlufa. Fi kliem ieħor ma tistax

[21] Vide verbal tas-seduta tat-28 ta' Frar 2023 a fol 123 tal-proċess
[22] Vide **Dok ND1** a fol 72 tal-proċess

tillikwida l-ammont ta' kumpens billi tikkalkula d-differenza bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa. Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta' fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta' sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħda tirċievi r-rikorrenti mad-dħul li jista' jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista' tipprova li ġarrbet. Minn kif wieħed jista' jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f'kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ. [*Cassar v. Malta,* 30.01.2018 (App Nru 50570/13 Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem; *J & C Properties Limited v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 09.07.2019; *Robert Galea v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 07.02.2017; *Brian Psaila v. L-Avukat Ġenerali et,* P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)]

69. F'dak illi jirrigwarda l-*quantum* tal-kumpens pekunjarju illi biha għandha tiġi kompensata r-rikorrenti noe, il-Qrati nostrana segwew fil-maġġor parti tagħhom il-*formula* stabbilita mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża fl-ismijiet ***Cauchi vs Malta***[23]:

103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see

[23] Appl No 14013/19, 25 ta' Ġunju 2021. Applikata wkoll, fost oħrajn, fis-sentenza fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et*** suċitata, ***Saviour Falzon vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 72/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat), Onor Imħ Dr Joanne Vella Cuschieri, ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat), ***Stephen Inguanez et vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 41/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 2 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat)

also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own

> *volition not to increase the rent for a certain period of time.*
>
> *106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted.*
>
> *107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64).*

Fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et*** suċitata, il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet ukoll illi *"l-fatt waħdu li sidien il-kera jkunu damu s-snin qabel ma fittxew rimedju, m'huwiex rilevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunjarju (ara per eżempju sentenza* ***John Pace v. Avukat tal-Istat et*** *tat-28 ta' Jannar 2021), u li semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju."*;

70. Din il-Qorti tfakkar illi l-kumpens dovut lir-rikorrenti noe għandu jinħadem biss sas-sena 2018, u dan stante illi bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 ir-rikorrenti noe ngħatat rimedju għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha;

71. In konklużjoni, għalhekk, jiġi kkunsidrat illi:

a. Il-valur totali ta' kera perċepit mir-rikorrent bejn l-1991 u l-2018 kien fl-ammont ta' **€ 13,020**;

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrent kellu jipperċepixxi kera fis-segwenti ammonti **€ 62,951**;

c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€62,951 – **30% għall-interess ġenerali** = €44,065.70
€44,065.70 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = €35,252.56
€35,252.56 – **€13,020 kera perċepita kif fuq maħdum** = **€22,232.56**

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **tnejn u għoxrin elf, mitejn u tnejn u tletin Ewro, u sitta u ħamsin ċenteżmu (€ 22,232.56)**;

In oltre, il-Qorti tissenjala illi mhix sejra tordna sabiex jitħallas imgħax fuq din is-somma, stante illi l-ammonti wżati fil-kalkoli suriferiti diġa jieħdu in konsiderazzjoni l-indiċi tal-inflazzjoni għal kull perijodu kif indikati fir-Rapport tal-Perit Tekniku;

72. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **ħamest elef u ħames mitt Ewro (€5,500)** sabiex jagħmel tajjeb għall-istat ta' inċertezza impost fuq ir-rikorrenti noe, u dan wara illi ħadet in konsiderazzjoni il-*quantum* tal-kumpens non-pekunjarju ġeneralment mogħti f'deċiżjonijiet ta' din ix-xorta mill-Qrati Maltin;

73. Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat stante illi, hekk kif ġia ġie spjegat aktar 'il fuq, l-intimata Piccione ma taħtix għall-fatt illi r-rikorrenti

noe sofriet leżjoni għad-drittijiet fondamentali tagħha per kawża ta' liġijiet in vigore kif promulgati mill-Istat;

74. Madanakollu, in konsiderazzjoni tal-fatt illi t-talba tar-rikorrenti għal stima tal-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwestjoni kienet tinkludi snin illi għalihom ir-rikorrenti ma kinitx entitolata għal kumpens, u cioe minn Awwissu 2018 'il quddiem, din il-Qorti sejra tordna illi l-ispejjeż relatati mar-Rapport tal-Perit Tekniku jitħallsu kwart (1/4) mir-rikorrenti noe, u tliet kwarti (3/4) mill-Avukat tal-Istat. Tenut kont tal-fatt illi r-rikorrenti noe ma kinitx tidħol fl-ispejjeż illi tintavola l-kawża odjerna li kieku ma kinux qed jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tagħha per kawża tal-liġijiet viġenti, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-ispejjeż l-oħra tal-kawża għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat.

Decide

75. Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

(i) **<u>Tilqa' *in parte*</u>** l-ewwel talba tar-rikorrenti noe, u tiddikjara illi l-operazzjonijiet tal-Artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti, partikolarment l-Att X tat-2009, taw dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Piccione għall-fond mertu tal-kawża, u rrendewha impossibbli lir-rikorrenti noe li tirriprendi l-pussess tal-proprjeta' tagħha, **<u>limitatament sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018</u>**;

(ii) **<u>Tilqa' *in parte*</u>** it-tieni talba tar-rikorrenti noe, u tiddikjara illi ġew vjolati d-drittijiet tagħha għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħha bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea **<u>limitatament sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018</u>**, u li bħala rimedju sejra takkorda kumpens pekunjarju u non-pekunjarju;

(iii) **<u>Tilqa</u>’** t-tielet talba rikorrenti, u tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens dovut lir-rikorrenti skont l-ewwel żewġ talbiet suriferiti;

(iv) **<u>Tilqa</u>’** r-raba’ talba rikorrenti u tillikwida kumpens pekunjarju fl-ammont ta’ **tnejn u għoxrin elf, mitejn u tnejn u tletin Ewro, u sitta u ħamsin ċenteżmu (€ 22,232.56)** u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta’ **ħamest elef u ħames mitt Ewro (€5,500)**;

(v) **<u>Tilqa</u>’** l-ħames talba rikorrenti u tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens kif likwidat;

(vi) **<u>Tiċħad</u>** l-eċċezzjonijiet kollha tal-Avukat tal-Istat u tal-intimata Piccione in kwantu mhux kompatibbli ma’ din id-deċiżjoni.

Bl-ispejjeż kontra l-Avukat tal-Istat, salv għall-ispejjeż relatati mal-ħatra u r-Rapport tal-Perit Tekniku illi għandhom jiġu sopportati in kwantu kwart (1/4) mir-rikorrenti Emily Galea u tliet kwarti (3/4) mill-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Karen Bonello
Deputat Reġistratur